

RAPPORT D'ACTIVITÉS 2023



Directeur de la publication : Patrice Morin
Directeur de la rédaction : Dominique Duret
Rédaction : Service communication
Date de parution : mai 2024

Maquette, mise en page et impression : Imprimerie Futur - Laval - 02 43 67 13 07

Document imprimé sur du papier 100% recyclé 

Sommaire



Édito du Président	5
Les temps forts 2023	6
Les moyens humains	14
Le patrimoine	16
L'attribution des logements	18
Qui sont les nouveaux locataires ?	20
L'accompagnement social	22
La gestion de la proximité	26
Le développement du patrimoine	28
Les réhabilitations et les résidentialisations	36
La vente de logements	44
L'entretien du patrimoine	46
L'analyse financière	50
La création de valeur économique	55
La qualité de service	56
La RSE	58
La coopérative L4h	60
Les perspectives 2024	63

Édito



En 2023, Méduane Habitat a poursuivi sa stratégie patrimoniale ayant pour objectifs la satisfaction des locataires et la tranquillité résidentielle.

Le rythme de construction s'est maintenu avec 66 logements livrés sur Laval et son agglomération et de nombreux projets dans différentes communes du département. Depuis de nombreuses années, un travail est réalisé sur les performances énergétiques des bâtiments afin de proposer des logements confortables tout en ayant des charges maîtrisées. Le Domaine des Hérons, livré fin 2023, est ainsi un exemple de construction innovante puisqu'il s'agit d'un bâtiment BBC bas carbone conçu pour limiter considérablement les besoins en chauffage et offrir un réel confort d'usage pour les locataires.

Adapter les logements aux évolutions sociétales et environnementales est l'une des priorités de Méduane Habitat. Au-delà des constructions neuves intégrant les dernières normes, cette mission passe également par une restructuration du patrimoine existant. 288 logements ont ainsi été réhabilités en 2023 et de nombreux autres chantiers sont en cours. Ce travail sur la seconde vie des bâtiments permet de répondre aux nouveaux besoins des locataires, aux exigences en matière de performances énergétiques et de développement durable.

La réhabilitation de la résidence La Coconnière, menée dans le cadre du Programme National de Renouvellement Urbain de l'ANRU, en est un parfait exemple. Elle intègre une redéfinition des typologies, un travail sur la densification urbaine avec de nouveaux logements en surélévation et la construction d'un nouvel immeuble dans le prolongement. Les travaux comprennent également une mise en accessibilité complète avec l'ajout d'ascenseurs, une requalification des espaces avec l'intégration de parkings souterrains permettant de laisser une place importante à la végétalisation en « surface », et l'ajout de balcons et de jardins privatifs pour le confort des locataires.

Le locataire est au cœur de la mission de bailleur social. Toutes les équipes de l'entreprise sont ainsi mobilisées pour assurer une véritable gestion de proximité, gage de tranquillité résidentielle. L'entreprise dispose d'un système d'accompagnement social complet avec des gardiens, premiers interlocuteurs des locataires, des médiateurs en appui et des conseillères sociales pour la gestion des problématiques des locataires. La direction de la maintenance du patrimoine complète le dispositif. Les équipes de Méduane Habitat optimisent continuellement leur fonctionnement, afin d'offrir la meilleure qualité de service possible aux locataires. L'obtention en 2023 du renouvellement des labels Quali Hlm et Habitat Senior Services récompense ces engagements auprès de tous les locataires.

Ce travail quotidien sur l'accompagnement social et la qualité de service, ajouté à une forte optimisation patrimoniale, permet de fidéliser les locataires au sein d'un parc dans lequel ils peuvent évoluer tout au long de leur vie. La stabilité du taux de rotation ces dernières années le démontre. Evoluer continuellement pour accompagner au mieux les villes dans leurs projets et s'adapter aux nouveaux besoins aujourd'hui tout en imaginant ceux de demain, sont les sources de motivation qui animent les équipes de Méduane Habitat au quotidien.

Je remercie les membres du conseil d'administration, le directeur général, ainsi que l'ensemble des collaborateurs pour cet engagement qui permet à Méduane Habitat d'être aujourd'hui une entreprise dynamique, reconnue dans le monde du logement social.

Bien cordialement,

Patrice Morin

Président de Méduane Habitat



LES TEMPS FORTS *2023*

De nombreux événements sont organisés tout au long de l'année. Ils permettent de favoriser le lien avec les locataires, les partenaires et les collectivités et valoriser également le patrimoine.

3
février
Laval

Inauguration de la
Résidence Le Poirier

7
février
Mayenne



Démarrage de chantier
de la Résidence
Marie Chemin

3
mars
Andouillé



Visite du Ministre
des solidarités
Jean-Christophe Combe
au Village des Aînés

9
mars
Laval



Inauguration des résidences
réhabilitées Jacques Richard
et Léo Lagrange

13
mars
Martigné-sur-
Mayenne



Visite du chantier
de la résidence
Fontaine St-Georges

6
avril
Nuillé-sur-
Vicoïn



Inauguration
des pavillons
Les Ligonnières

11
avril
Laval



Remise des prix
du concours des
Balcons Fleuris
à la mairie de Laval

2
mai
Andouillé



Remise officielle du label
Habitat Senior Services®
au Village des Aînés

11
mai
Laval



Inauguration de
la résidence
réhabilitée
Le Bourny 2

11
mai
Laval



Participation aux défis sportifs
Active ton réseau
organisés par le pôle jeunesse de la ville de Laval

25
mai
Laval



Participation à la Fête de la nature avec la maison de quartier du Pavement et la ville de Laval

26
mai
Laval



Inauguration de la Maison des femmes par Enosia

1^{er}
juin
Louverné



Inauguration de la résidence Suzanne Lenglen

14
juin
Changé

Conférence-débat
« Habitat et biodiversité »
à l'occasion des
10 ans de l'écoquartier
de la Barberie



20
juin
L'Huisserie

Inauguration de la
résidence des Sources
et des travaux de
réhabilitation de la
résidence Les Lauriers



24
juin
Laval

Participation au
CleanUp challenge
dans le quartier
Saint-Nicolas



24
juin
Laval

Participation
à la Fête des voisins et
des aînés au quartier
des Pommerais



28
juin
Laval



Remise du lot
du jeu-concours
Boucles de
la Mayenne

29
juin
Laval



Visite du chantier
de réhabilitation de la
résidence La Coconnière

9
septembre
Laval



Inauguration de l'espace
Mon Hall numérique
dans le quartier Murat

13
septembre
Laval



Participation
à la fête du quartier
des Vignes

21
septembre
Port-Brillet

Visite du chantier
de construction
de la Peltrie



26
septembre
Laval

Portes-ouvertes
de la résidence
Le Domaine des Hérons
avec Action Logement



3 au 5
octobre
Nantes

Participation au Congrès
HLM avec de nombreux
temps forts comme
la remise officielle du
renouvellement
du label Quali' Hlm



12
octobre
Laval

Participation au salon
Objectif emploi
organisé par Laval Agglo



14
octobre
Laval



Participation au Salon des collectivités organisé par l'AMF 53

19
octobre
Laval



Signature du partenariat avec l'association GEIST Mayenne

28
novembre
Laval



Inauguration de la résidence Le Domaine des Hérons

16
décembre
Laval



Spectacle de drones dans le quartier des Pommerais dans le cadre des Lumières de Laval

Les Moyens Humains

Dominique DURET
Direction
Générale



LE COMITÉ DE DIRECTION

Il est constitué de professionnels du logement social s'appuyant sur l'expérience et l'esprit d'équipe :

5 DIRECTIONS

Saliou BANGOURA
Ressources humaines
et Juridique



Tony DAVID
Maintenance du
Patrimoine



Ibrahima DIOP
Gestion locative
et Proximité



Laurent FOUBERT
Patrimoine
et Projets



Véronique JAFFRES
Affaires financières et
moyens généraux



Les effectifs

155 collaborateurs

dont 142 CDI, 6 CDD et 7 alternants répartis dans 5 directions + 1 mandataire

38%

59 femmes



62%

97 hommes



Âge moyen : **44** ans

Ancienneté : **13** ans

Recrutements : **5** recrutements CDI à temps plein

Départs : **16** CDI
(dont 7 départs à la retraite)

Indice égalité : 92/100

soit + 3 points !

Il s'agit de l'index d'égalité Hommes/Femmes à Méduane Habitat publié en 2024 sur la base des éléments 2023.

Cet index est un résultat très satisfaisant calculé à partir de 4 indicateurs :

- l'écart de rémunération H/F
- l'écart de répartition pour les augmentations individuelles
- le nombre de salariées augmentées après leur retour de congé maternité
- la parité H/F parmi les 10 plus hautes rémunérations

L'index étant supérieur à 75, la mise en place d'un plan d'actions n'est pas nécessaire. Il est recalculé chaque année.

La formation



Formation sur la santé mentale organisée en décembre 2023

Coût global de formation

(coût pédagogique, salaires et frais des stagiaires) :

152 442 € ce qui représente

2,8 % de la masse salariale

2 887 heures engagées ce qui correspond à

412 journées de travail

L'effort de formation a porté en majorité sur :

- le renforcement des compétences et de la professionnalisation des métiers
- le travail en sécurité
- le soutien à la politique générale de l'entreprise (management de qualité et labels).

Le Patrimoine

Les chiffres-clés

au 31/12/2023

6357 LOGEMENTS LOCATIFS

dont

5016 LOGEMENTS COLLECTIFS

et

679 LOGEMENTS INDIVIDUELS

662 ÉQUIVALENTS-FOYERS

10 887 PERSONNES LOGÉES

Plus d' **1** lavallois sur **5** est logé par Méduane Habitat

37 ans ÂGE MOYEN DU PATRIMOINE

L'attributions des logements

En **2023** la CALEOL* de Méduane Habitat a étudié **2138 demandes locatives**, contre **2228 en 2022**, soit une baisse de 4 %.

1245 propositions de logements ont été faites en 2023 (1257 en 2022, soit une baisse de 1%).

693 (56%) propositions de logements ont été acceptées par le demandeur (58 % en 2022).



693 nouveaux locataires sont donc entrés dans le patrimoine, contre 729 nouveaux locataires en 2022. Cela représente une baisse des nouveaux entrants de 5 % entre 2022 et 2023.

0,8% des demandes de logements ont été refusées par la CALEOL* (1% en 2022).

Le taux de rotation

10,11% de rotation des logements avec **576** départs de locataires (Taux de rotation 2022 : **10,04%** avec **571** départs de locataires). Cette stabilité du taux de rotation confirme l'attachement des locataires à leur patrimoine et prouve l'intérêt de la stratégie de réhabilitation qui favorise le maintien des locataires dans leur logement grâce à un patrimoine rénové.

542 (44%) propositions de logements ont été refusées par le demandeur ou n'ont pas fait l'objet de réponse (41 % en 2022). Sur les 542 refus aux propositions de logements, 120 (22%) sont liés à des non-réponses des candidats (31% en 2022).

3,48 % de vacance locative au 31 décembre 2023.

(soit **198** logements vacants pour **6357** logements locatifs, hors foyers). Le taux de vacance global de **2023** par rapport à **2022** est fortement en baisse malgré la livraison et la mise en location en 2023 de 66 logements supplémentaires Il était de **5,20%** fin **2022**

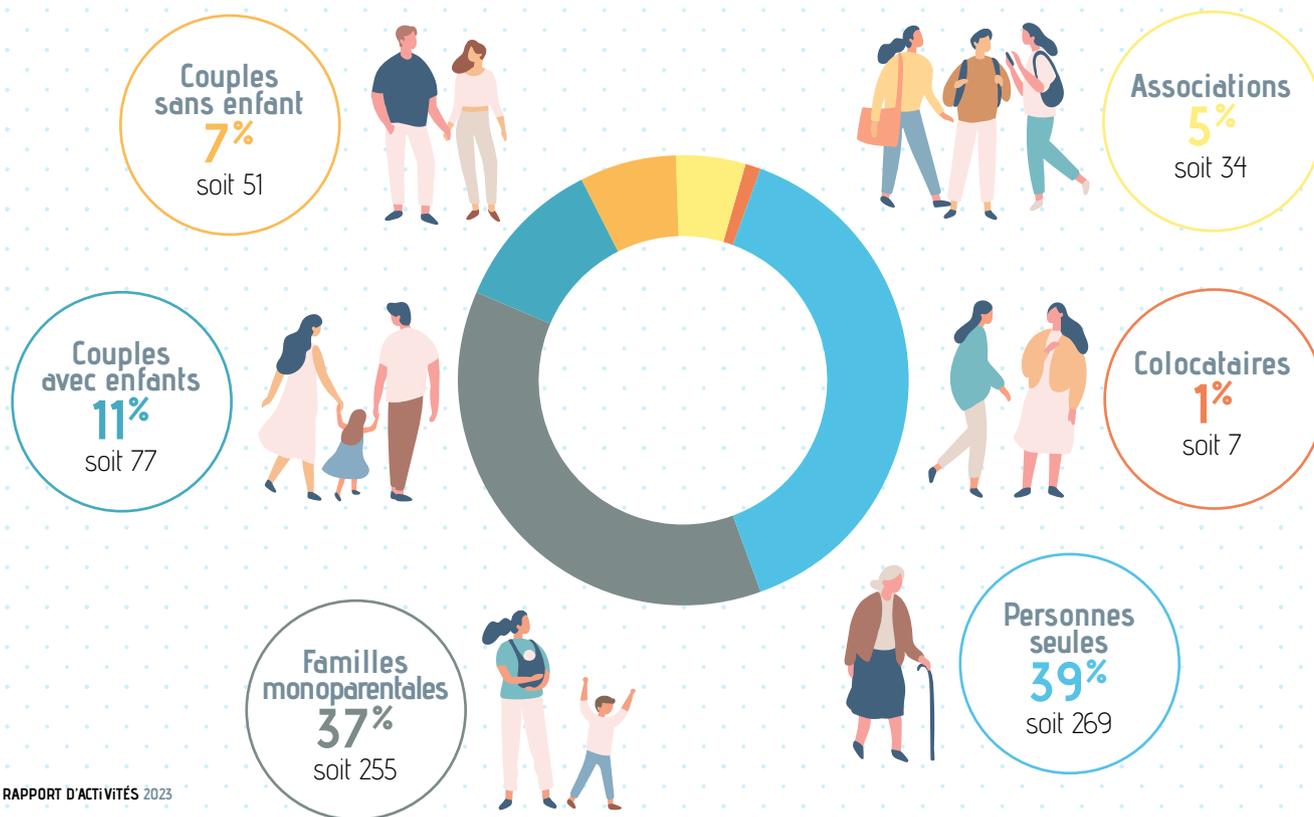


Qui sont les nouveaux locataires ?

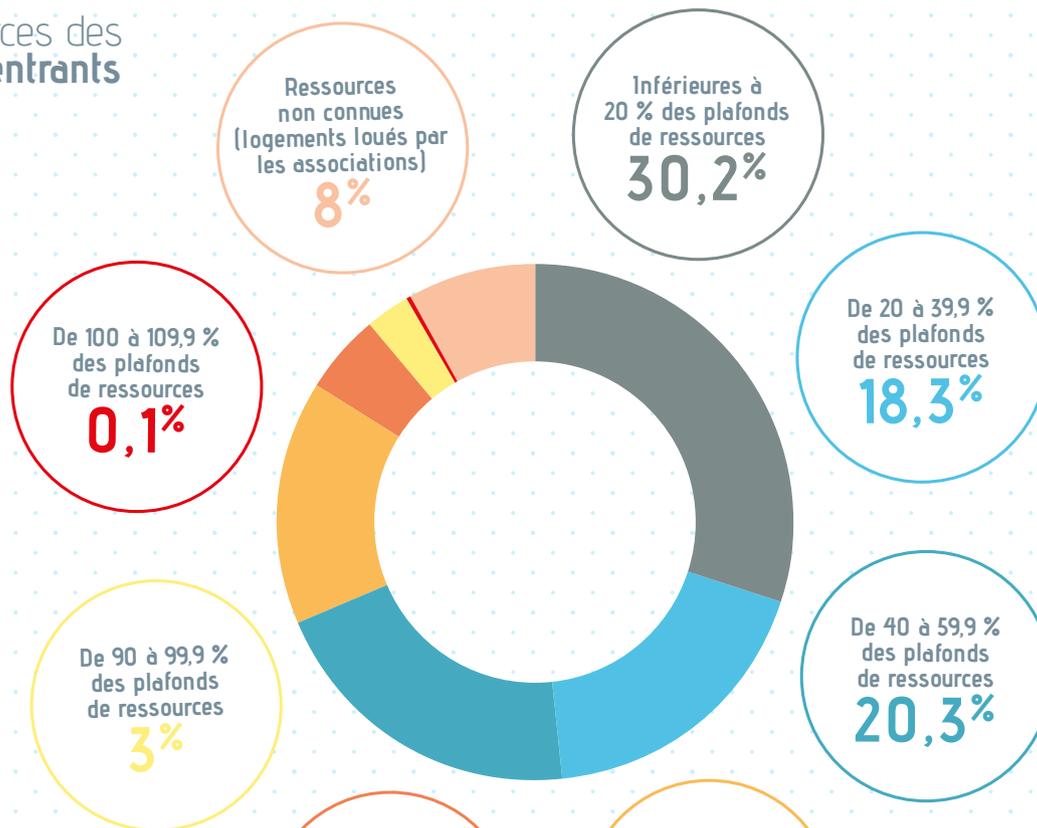
Le profil

Comme en 2022, une très forte majorité de nouveaux entrants est constituée de personnes seules

39% et de familles monoparentales **37%**, soit **76%** du total des nouveaux entrants.



Les ressources des nouveaux entrants



8%
des nouveaux entrants ont des ressources supérieures aux plafonds PLUS.

23%
des nouveaux entrants ont des ressources comprises entre les plafonds PLAI maximum et les plafonds PLUS.

69%
des nouveaux entrants sont éligibles au plafond PLAI.



L'accompagnement social

Qui sont les locataires accompagnés ?

764 suivis ont été déclenchés en 2023 pour des locataires ayant besoin d'un accompagnement social (659 en 2022). Ce sont ainsi **105** locataires accompagnés en plus par rapport à l'an dernier. Cet accroissement de l'accompagnement social témoigne de la fragilité constante et en continu des locataires du parc social.

MOTIFS DE L'ACCOMPAGNEMENT

Impayés de loyers et contentieux	20%
Entretien du logement	6%
Aide administrative	14%
Adaptation des logements au vieillissement et/ou au handicap (dont HSS)	12%
Surconsommation d'eau et maîtrise des charges locatives	6%
Veille sociale	7%
Relogements et mutations	12%
Aide à la constitution d'un dossier FSL	4%
Habitat Senior Services®	9%
Migrants et réfugiés avec France Terre d'Asile	5%
Logements accompagnés	5%

Répartition des bénéficiaires de l'accompagnement social* en fonction des types de ménages :



Familles
monoparentales
33%

Couples
avec enfants
13%



Personnes
seules
50%

Couples
sans enfant
4%



*hors accompagnement social lié à HSS ou à l'adaptabilité



L'impayé locatif

Le taux d'impayé au global est de **14,15 %** au 31 décembre 2023 avec 1734 comptes locataires en impayé. Ce taux de **14,15 %** est stable comparé à 2022, mais proportionnellement en diminution par rapport à l'augmentation du quittancement.

Au 31 décembre 2023, la répartition est de **4,4 %** de l'impayé pour les locataires présents (4,62 % en fin 2022) et **9,75 %** pour les locataires sortis (9,78 % en fin 2022).

Entre 2022 et 2023, le nombre de locataires en impayé présents comme sortis a baissé. 114 locataires sont ainsi sortis de l'impayé grâce à l'accompagnement social, la gestion locative et le suivi contentieux.



L'accompagnement social lors des chantiers de réhabilitation

Les chantiers de réhabilitation conduisent parfois à des travaux de reconfiguration de logements ou suppression de logements pour permettre de développer de nouveaux services (création d'ascenseurs, de balcons, renforcement de l'accessibilité ...) et d'engager la seconde vie des bâtiments. Ces travaux importants peuvent nécessiter des mutations (changement de logement avec déménagement).

Par ailleurs, les chantiers de réhabilitation représentent également une opportunité pour traiter la sur-occupation ou la sous-occupation : des relogements sont alors proposés aux familles.

Les partenaires de l'accompagnement social

Avec une contribution financière de **12 000 €** pour accompagner le recrutement d'un professionnel de la santé mentale sur le territoire, Méduane Habitat poursuit son implication auprès du Conseil Local de Santé Mentale.

130 931 € de financements ont été mobilisés en 2023 pour accompagner l'adaptabilité des logements et permettre le maintien à domicile des personnes âgées. C'est un partenariat important avec le Conseil Départemental de la Mayenne dans le cadre du plan May'Aînés.



Méduane Habitat continue à soutenir le lien social dans les quartiers et auprès d'associations :

Plus de **90 000 €** de subventions et de soutien à des animations et projets ont ainsi été accordés sur l'année 2023.

Également afin de favoriser le lien social dans les quartiers, l'animation sociale et l'accompagnement social des locataires et habitants des quartiers, Méduane Habitat met à disposition des structures associatives des locaux de fonctionnement avec des loyers et charges minorés.



La gestion de la proximité

Les gardiens

11 gardiens répartis sur l'ensemble du patrimoine de Laval assurent la gestion de proximité et la tranquillité résidentielle au quotidien. Premiers interlocuteurs des locataires, ceux-ci ont réalisé en 2023 :

395 états de lieux d'entrée

Ces rendez-vous sont l'occasion d'accueillir les nouveaux locataires dans leur logement et leur expliquer le règlement intérieur.

L'insertion professionnelle

La gestion de proximité facilite également l'insertion professionnelle de demandeurs d'emploi en leur confiant des tâches d'entretien des espaces verts et des parties communes d'immeubles, de gestion d'encombrants, de tri sélectif, de déménagements, grâce à l'entreprise d'insertion Alternatri/ Altercité

En 2023, ce partenariat s'est maintenu avec 85 personnes (soit 30 équivalents temps plein) et 11 encadrants techniques mobilisés sur des chantiers (ménage, espaces verts, encombrants, déménagements ...), avec un taux de sorties dynamiques vers l'emploi de 65% et un taux de bénéficiaires du RSA de 41%.



AlterCité



AlterServices
TRANSPORT ORGANISATION TRAVAIL

Les états des lieux

Trois gestionnaires techniques et deux chargés d'états des lieux réalisent les états des lieux de sortie et accompagnent les gardiens pour les états des lieux d'entrée. Ils prennent également en charge les désordres techniques dans les parties communes en accompagnement des gardiens et dans les parties privatives (hors multi-entretien).

Ce service a ainsi réalisé en 2023 :

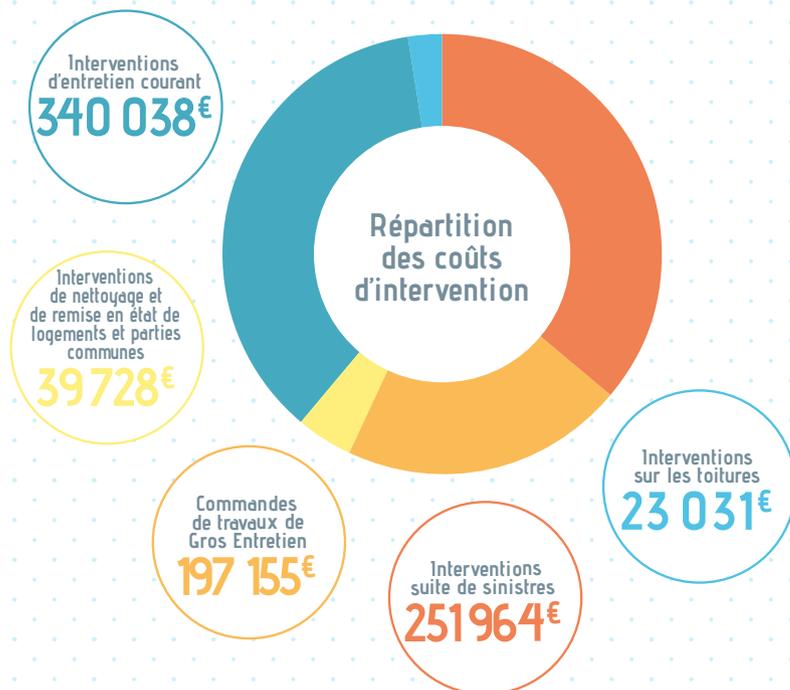
304 états des lieux d'entrée

575 états des lieux de sortie

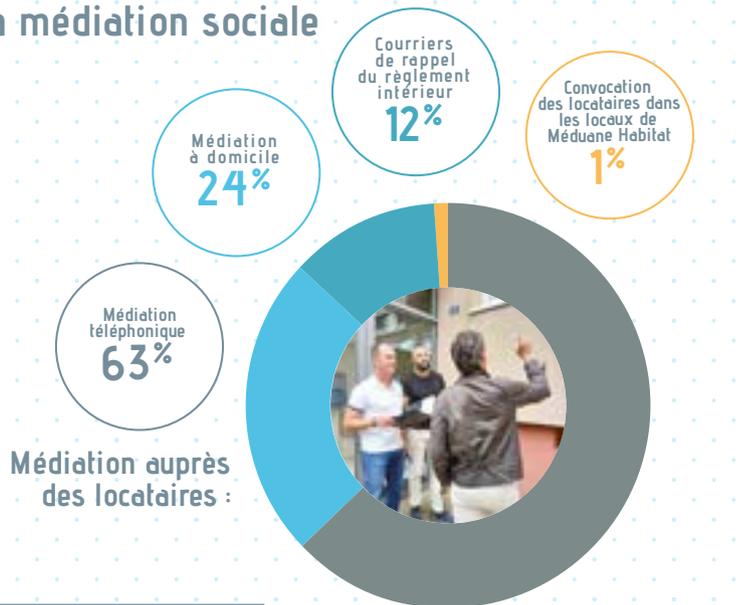
215 visites conseils toutes confondues

Les commandes d'intervention techniques

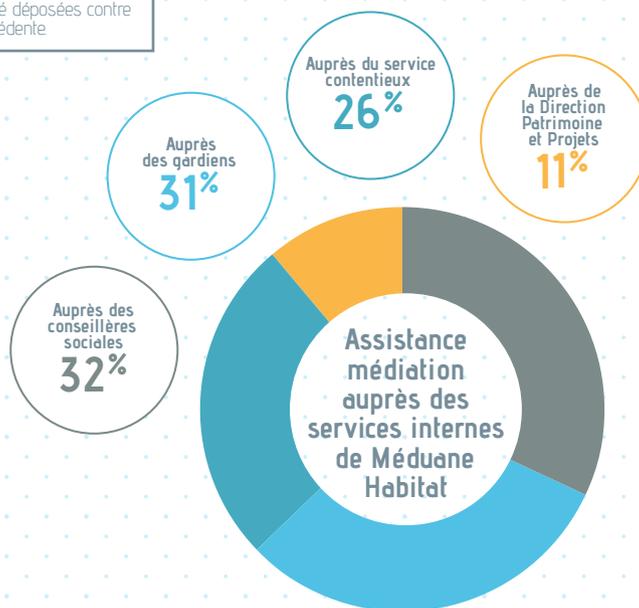
851 916 € pour les interventions techniques ont été commandées en 2023, réparties ainsi :



La médiation sociale



Comparatif dépôts de plainte 2022-2023
En 2023, 46 plaintes ont été déposées contre 52 l'année précédente.



Représentation et partenariats
En 2023, Méduane Habitat était représentée lors de 78 réunions avec les partenaires : Police nationale et municipale (GPO), CLSPD, FTA, Ville de LAVAL, cellules de veille, maisons de quartiers, associations partenaires, CLAV, PTSM...

Le développement du patrimoine

Les mises en service en 2023

4 communes ont été concernées par des mises en services en 2023, avec la livraison de 66 logements.

Les Ligonnières Nuillé-sur-Vicoin

Nombre de logements

5 logements
individuels

Architecte

Romain Leblanc

Date de livraison

Janvier 2023

Montant

0,8 M€



Suzanne Lenglen Louverne

Nombre de logements

13 logements
intermédiaires

Architecte

CF Architecture

Date de livraison

Mai 2023

Montant

2 M€



Les Sources
L' Huisserie

Nombre de logements
12 logements collectifs
Architecte
Houet 1E - Atelier K
Date de livraison
Juin 2023
Montant
1,6 M€



Les Lobélies
Louvèrne

Nombre de logements
8 logements intermédiaires
Architecte
Kraft Architectes
Date de livraison
Juillet 2023
Montant
1 M€



Le Domaine des Hérons
Laval

Nombre de logements
28 logements (20 collectifs, 4 intermédiaires et 4 individuels)
Architecte
MAP Architecture
Date de livraison
Septembre 2023
Montant
4,1 M€



Les programmes en construction en 2023

137 logements étaient en construction en 2023 sur **8** communes. La quasi-totalité seront livrées en 2024.

Fontaine St-Georges Martigné-sur- Mayenne

**Nombre de
logements**
12 logements
intermédiaires
+ 4 individuels
Architecte
Houet IE
Date de livraison
Janvier 2024



La Mine La Baconnière

**Nombre de
logements**
5 logements
individuels
Architecte
Anthony Morin
Date de livraison
Février 2024



Le Cépage Ahuille

**Nombre de
logements**
8 logements
individuels
Architecte
Anthony Morin
Date de livraison
Juin 2024



Les Orangers St-Berthevin

**Nombre de
logements**
34 logements
collectifs
+ 5 individuels
Architecte
Romain Leblanc
Date de livraison
Juin et
septembre 2024



**La
Peltrie**
Port-Brillet



**Nombre de
logements**

4 individuels

Architecte

DUHO

Architecture

Date de livraison

Juillet 2024



**La
Coconnière**
Laval



**Nombre de
logements**

29 logements
collectifs

Architecte

LATTITUDE

Architectes

Date de livraison

Juin 2024



**Marie
Chemin**
Mayenne



**Nombre de
logements**

29 logements
collectifs

Architecte

RHIZOME

Date de livraison

1^{er} trimestre 2025



**La
Beulotière**
Le Bourgneuf
la-forêt



**Nombre de
logements**

7 individuels

Architecte

DUHO

Architecture

Date de livraison

2^{ème} trimestre 2025



Les programmes à l'étude en 2023

**Albert
Jacquard**
Laval

**Nombre de
logements**
42 logements
collectifs
+ 2 cellules
commerciales
Architecte
Atelier des Loges



**Les
Vallons**
Louvigné

**Nombre de
logements**
16 logements
collectifs
+ 1 micro-crèche
Architecte
RHIZOME



**Les
Hirondelles**
Louvigné

**Nombre de
logements**
12 logements
intermédiaires
Architecte
Romain Leblanc



**ZAC LGV
Nexity**
Laval

**Nombre de
logements**
26 logements
collectifs
en VEFA
Architecte
NEXITY



**Le
Hameau
du Grand
Grenoux**
Laval

**Nombre de
logements**
14 logements
collectifs
Architecte
HOUET IE



**Les
Jardins de
l'Épine**
Laval

**Nombre de
logements**
90 logements
collectifs
Architecte
LATITUDE
Architectes



**La
Courdorêt**
Cossé-Le-
Vivien

**Nombre de
logements**
30 logements
collectifs
et individuels
Architecte
CF Architecture



**Résidences
Corneille**
La Baconnière

**Nombre de
logements**
15 logements
intermédiaires et
individuels
+ 4 cellules
commerciales
Architecte
Romain Leblanc



Les programmes à l'étude en 2023

Ferme de la Rouzinière Le Genest-St-Isle

Nombre de logements
9 logements intermédiaires et individuels
+ 1 salle commune
Architecte
HOUET IE



Le Haut Ormeau Vaigès

Nombre de logements
7 logements individuels
Architecte
DUHO Architecture



La Minoterie et les Blés d'Or Montsûrs

Nombre de logements
23 logements collectifs
Architecte
RHIZOME



La Missive Port-Brillet

Nombre de logements
10 logements collectifs
Architecte
CF Architecture



En 2024, Méduane Habitat lancera également la construction de son nouveau siège social dans le quartier de la Gare à Laval, avec le cabinet DDL Architectes. Un groupe de travail, composé de plusieurs salariés de différents métiers, a participé à l'élaboration des plans et au choix des équipements afin que ces nouveaux locaux soient les plus agréables et fonctionnels possibles.

Le Valet
Port-Brillet

Presbytère de Grenoux
Laval

EHPAD CHNM
Mayenne

Nombre de logements
6 logements individuels
Architecte
CF Architecture

Nombre de logements
5 logements collectifs + 1 salle
Architecte
HOUET IE

Nombre de logements
134 lits et
20 places



Les réhabilitations et les résidentialisations

Les chantiers livrés en 2023

4 chantiers de réhabilitations ont été livrés en 2023. **4** autres sont en cours à Laval, représentant au total **495** logements en cours de rénovation.

Léo
Lagrance
Laval

AVANT



Nombre de logements

159 logements collectifs

Maîtrise d'œuvre :

Rhizome

Montant :

5 M€ soit **31 446 €**/logement

Liste des travaux :

- Aménagement extérieur
- Résidentialisation
- Rénovation couverture / étanchéité
- Isolation par l'extérieur
- Rénovation des halls et communs
- Rénovation et individualisation des installations de chauffage et d'eau chaude sanitaire
- Rénovation des salles de bain, WC et cuisines

APRÈS



**Les
Lauriers**
L' Huisserie

AVANT



APRÈS



Nombre de logements

50 logements collectifs

Maîtrise d'œuvre :

IE Architecture

Montant :

2,8 M€ soit **56 000 €**/logement

Liste des travaux :

- Aménagement extérieur
- Résidentialisation
- Ravalement
- Mise en place d'ascenseurs
- Création d'espaces extérieurs
Balcons/ jardins
- Rénovation des halls et communs
- Rénovation des salles de bain.

Les chantiers livrés en 2023

Jacques
Richard
Laval



Nombre de logements

54 logements collectifs

Maîtrise d'œuvre :

Rhizome

Montant :

2,1 M€ soit 38 888 €/logement

Liste des travaux :

- Aménagement extérieur
- Résidentialisation
- Rénovation couverture / étanchéité
- Isolation par l'extérieur
- Rénovation des halls et communs
- Rénovation et individualisation des installations de chauffage et d'eau chaude sanitaire
- Rénovation des salles de bain, WC et cuisines

Nombre de logements

20 logements collectifs

Maîtrise d'œuvre :

RHIZOME

Montant :

1,5 M€ soit 75 000 €/logement

Liste des travaux :

- Aménagement extérieur
 - Résidentialisation
- Rénovation couverture / étanchéité
 - Isolation par l'extérieur
- Remplacement des ascenseurs
 - Création de jardins
- Rénovation des halls et communs
 - Rénovation et individualisation des installations de chauffage et d'eau chaude
- Rénovation des salles de bain, WC et cuisines sanitaire



Le
Bourny 2
Laval

Les chantiers en cours en 2023

La
Gaucherie
Laval

AVANT



Nombre de logements

50 logements collectifs

Maîtrise d'œuvre :

iE Architecture

Montant :

5,8 M€ soit 41 428 €/logement

Liste des travaux :

- Aménagement extérieur
- Résidentialisation
- Ravalement
- Mise en place de balcons
- Rénovation des halls et communs
- Rénovation des salles de bain, WC et cuisines

APRÈS



Les chantiers en cours en 2023

Le Bourny 1 Laval



Nombre de logements

205 logements collectifs

Maîtrise d'œuvre :

Rhizome

Montant :

4,1 M€ soit 20 000€/logement

Liste des travaux :

- Aménagement de la place de la Commune
- Rénovation des façades
- Rénovation des halls
- Création de jardins au rez-de-chaussée



**La
Coconnière**
Laval

AVANT



TRAVAUX
EN COURS



Nombre de logements

106 logements collectifs

Maîtrise d'œuvre :

LATTUDE Architectes

Montant :

9,9 M€ soit **83 193 €**/logement

Liste des travaux :

- Aménagement extérieur
- Résidentialisation
- Surélévation
- Démolition de 16 logements
- Ravalement
- Création de jardins au rez-de-chaussée
- Mise en place de balcons
- Création d'un parking souterrain
- Rénovation du système de chauffage et d'eau chaude sanitaire
- Mise en place d'ascenseurs
- Rénovation des halls et communs
- Rénovation des salles de bain, WC, cuisines

Les chantiers en cours en 2023

Foyer
le Gué
d'Orger
Laval

AVANT



Nombre de logements

31 logements collectifs

Maîtrise d'œuvre :

Romain Leblanc

Montant :

2,1 M€ soit 67 742 €/logement

Liste des travaux :

- Mise en place d'ascenseurs
- Rénovation des halls et communs

TRAVAUX
EN COURS



Les projets de réhabilitation avec démarrage en 2024

La Perdrière Laval



Nombre de logements

140 logements collectifs

Maîtrise d'œuvre :

ARCHIPOLE

Montant :

11 M€ soit **78 571 €**/logement

Liste des travaux :

- Aménagement extérieur
- Résidentialisation
- Ravalement
- Mise en place d'ascenseurs
- Mise en place de balcons
- Rénovation des halls et communs
- Rénovation des salles de bain

Nombre de logements

78 logements collectifs

Maîtrise d'œuvre :

Romain Leblanc

Montant :

6,3 M€ soit **80 769 €**/logement

Liste des travaux :

- Aménagement extérieur
 - Résidentialisation
- Isolation par l'extérieur
 - Remplacement des menuiseries extérieures
- Création de jardins au rez-de-chaussée
 - Rénovation des halls et communs
 - Rénovations des ascenseurs
- Rénovation des halls et communs
 - Rénovation des salles de bain, WC et cuisines



Les Cascades Laval

La vente de logements

Logements neufs vendus

En 2023, Méduane Habitat a vendu **8** logements neufs et **1** logement (ancien PLSA), **11** parkings et **2** commerces pour un montant total de **3 045 041 €**

Le Parvis
du Louvernay
Louverné



1 appartement
et 1 place de
parking

Les
Valérianes
Louverné



1 pavillon

Les Sources
L' Huisserie



6 appartements,
1 commerce
10 places
de parking

Le Magenta
Montigné-le-Brillant



1 pavillon
(EX PSLA)

Logements anciens vendus

En 2023, Méduane Habitat a vendu **11** anciens pour un montant total de **1 435 050 €**

Ville	Nom du groupe	Nombre de logements, commerces, parkings
L' Huisserie	La Barrerie	1 pavillon
Laval	Saint-Sulpice	4 pavillons
Saint-Germain-le-Fouilloux	La Chataigneraie 2	1 pavillon
Louverné	Le Verger	1 pavillon
Azé	La Claverie	1 pavillon
Laval	Grenoux	1 pavillon
Laval	Les Chauminettes	1 pavillon
Saint-Germain-le-Fouilloux	Le Quifeu	1 pavillon

L'entretien du patrimoine

En 2023, **Méduane Habitat** a continué à investir massivement en faveur de l'entretien du patrimoine. Cet entretien est réalisé en partie en interne, par une régie de travaux au sein de la Direction Maintenance du Patrimoine, comptant plus de 50 salariés.

Gros entretien
Régie de travaux

2,2M €



4,3M €
investis pour
la pérennité et
l'attractivité du
patrimoine

Gros entretien
Entreprises
extérieures

0,7M €

Entretien
courant

1,4M €

Travaux
gros
entretien

0,6M €

Adaptabilité

0,1M €

2,9M €
en gros entretien et
grosses réparations
(dont 2,4M€ par la
Direction Maintenance
du Patrimoine)

Travaux
suite EDL

2,2M €



La gestion de la réclamation technique

dont le multi-entretien

Gestion assurée
par le service
ordonnancement

13 212 appels traités

(-9,7% par rapport à 2022)

11 716 appels sortants

(-19% par rapport à 2022)

La gestion opérationnelle

16 697 interventions (-4,8% par rapport à 2022)

réparties selon les services suivants :



38%

Plomberie / chauffage



18%

Menuiserie



16%

Électricité

16%

Multi-entretien

6%

Entretiens divers

6%

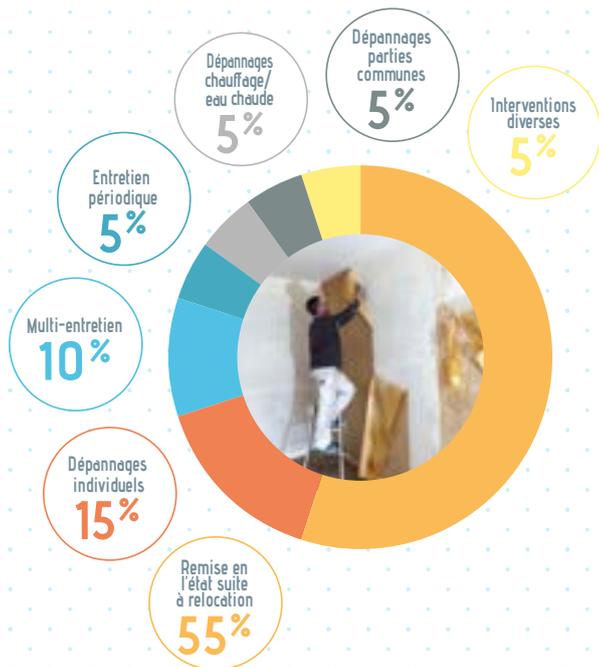
Peinture / sol



Pour **749 903 € H.T.** de fourniture associée

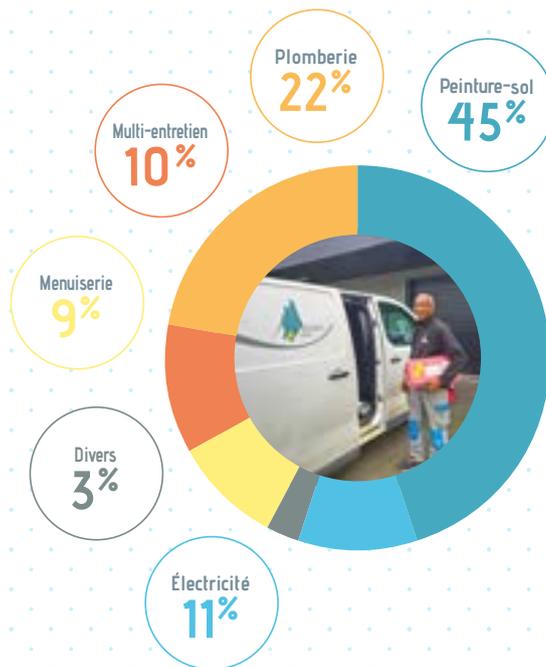
Répartition par nature d'intervention :

91% des interventions sont réalisées dans les parties privatives (logements) et **9%** dans les parties communes.

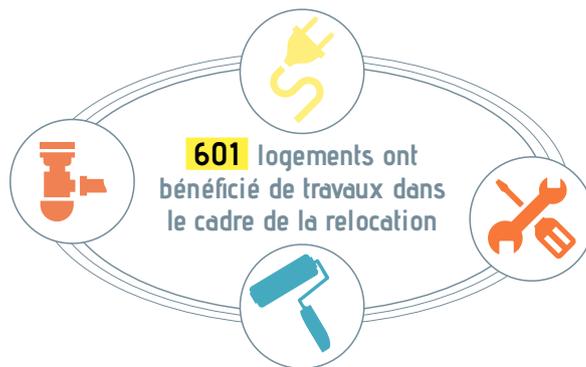


Avec **55 997 heures** d'intervention, les techniciens de la Direction Maintenance du Patrimoine ont contribué à l'entretien du patrimoine.

Répartition de l'activité par service :



Répartition par corps d'état suite aux états des lieux



L'astreinte technique

En dehors de ses horaires d'ouverture, Méduane Habitat assure un service d'astreinte technique auprès de tous les locataires, au moyen d'un centre d'appel externalisé. Ces prestations sont réservées aux interventions techniques d'urgence ou qui affectent la sécurité de personnes et/ou des biens. En quelques chiffres :

2848

Appels traités

1063

demandes
d'intervention

7

interventions liées
à des incidents
graves
(incendies...)

environ

535

interventions assurées à

96%

par des techniciens salariés
de Méduane Habitat

La satisfaction après travaux



89,80% des locataires se déclarent globalement satisfaits suite à une intervention nécessitant interventions techniques et non "des travaux (dépannages)."

92,7%

Courtoisie et explication lors de l'intervention

91,3%

Qualité de l'intervention (technique/propreté)

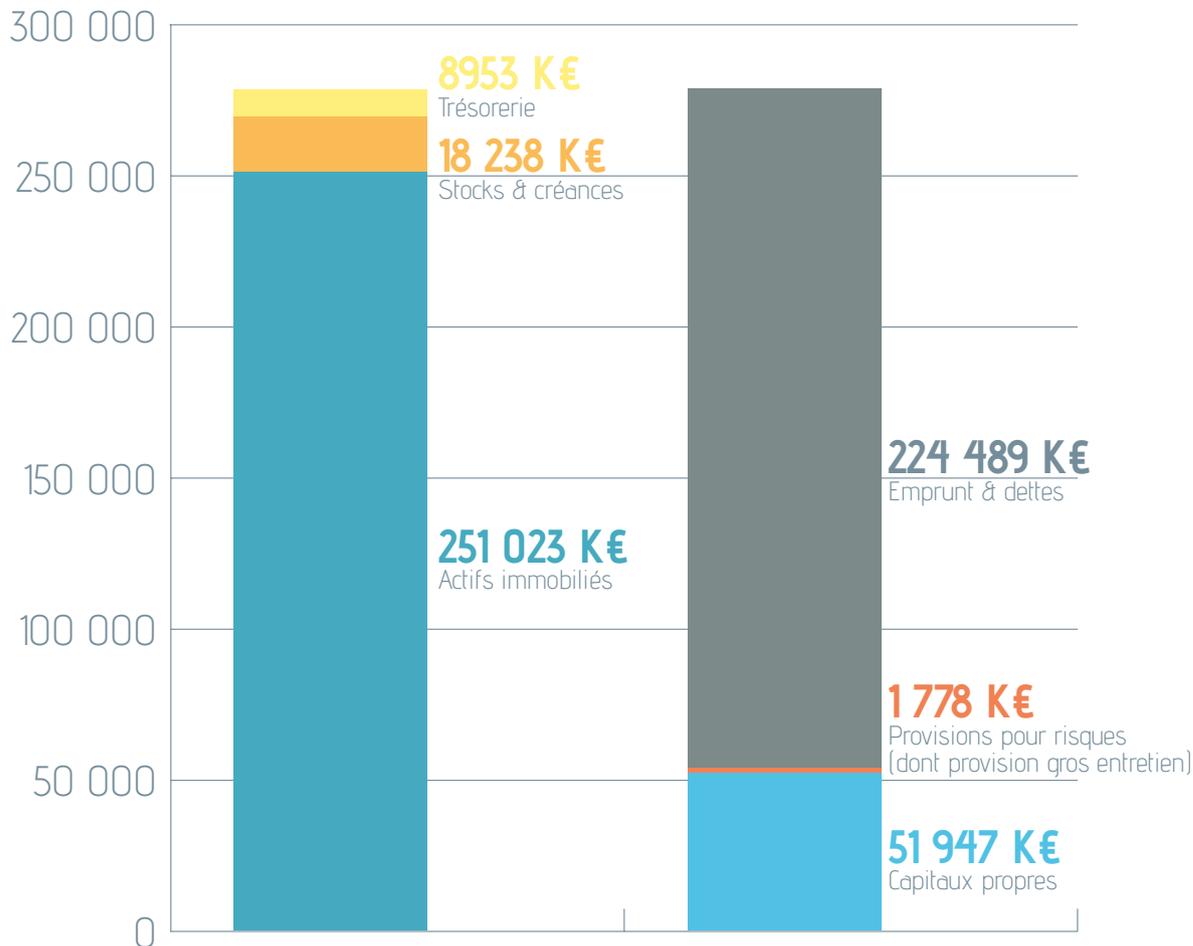
87,6%

Accueil et prise de rendez-vous

84,8%

Délai de l'intervention

L'analyse financière



8,7 M€
de capacité
d'autofinancement
2,4 M€
d'autofinancement
net hlm

(Capacité d'autofinancement
moins les remboursements de
l'année des emprunts locatifs)

0,63 M€
de résultat

Activité
d'accession
8%

Prestations
de services
(régie)
10%

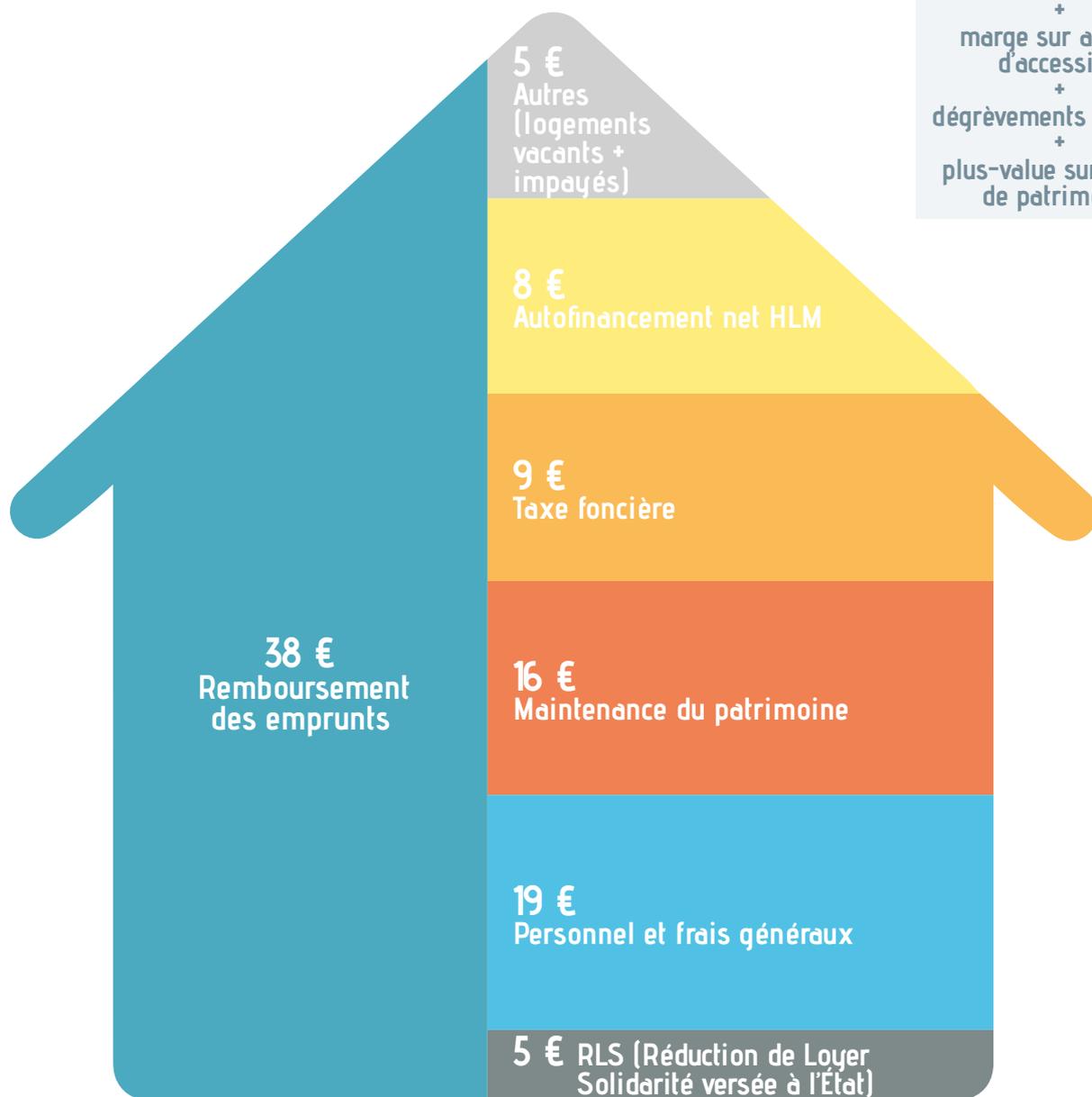
36,9 M€
de chiffre
d'affaires

Récupération
charges locatives
14%

Loyers
68%



Que financent 100€ de recettes ?



RECETTES
=
loyers
+
marge sur activité
d'accession
+
dégrèvements d'impôts
+
plus-value sur ventes
de patrimoine

La dette des locataires présents

	Dette 2022	Dette 2023
1 mois	67 952 €	71 163 €
3 mois	178 304 €	193 841 €
12 mois	631 082 €	591 884 €
Plus de 12 mois	437 634 €	525 342 €

La dette cumulée à 12 mois des locataires présents à fin **2023** est de **525 342 €** contre **437 634 €** à fin **2022**. La dette des locataires présents a globalement augmenté de **3,9%** sur la période.

Le taux de recouvrement des loyers auprès des locataires présents pour l'année **2023** est de **98,5%** contre **98,8%** en **2022**.

Le poids de la dette financière en **2023** représente **47,5%*** des loyers quittancés annuellement (*taux calculés RLS déduite).



La dette des locataires



L'évolution des loyers des logements

Entre 2022 et 2023 la masse de loyers facturés est en augmentation de **7,1%** (**22 131 K€** contre **20 662 K€** en 2022) dont une minoration liée à la RLS respectivement de **1 408 K€** pour 2023 et **1 383 K€** pour 2022.



Les dettes des locataires (présents et partis) ≥ 3 mois

	2021	2022	2023
Dettes totales (en K€)	3 402	3 793	4 146
% des loyers et charges	12,1%*	13,2%*	13,7%*

Pertes liées à la vacance

	2021	2022	2023
Perte totale (en K€) loyer + charges	1 605	1 651	1 431
% des loyers	7%*	7%*	5,7%*

L'entretien du patrimoine

	2021	2022	2023
En € / logement	763	789	754

Les frais de structure

	2021	2022	2023
En € / logement	1 076	1 110	1 348

*taux calculés RLS déduite

La création de **valeur économique**



Les différentes activités de Méduane Habitat (construction, réhabilitation, rénovation et entretien des logements et des parties communes...) contribuent à l'activité des entreprises et au maintien, voire à la création d'emplois non délocalisables.

Impact de l'activité de Méduane Habitat en 2023 sur Laval Agglomération, sur le chiffre d'affaires des entreprises et sur l'emploi.

Secteur de la construction

Méduane Habitat a réalisé 24,6 millions d'€ de dépenses d'investissements et de gros entretien.



> 216 personnes employées en ETP* indirects, soit 7,4 millions d'€ de rémunérations versées indirectement

Secteur du service aux entreprises

Méduane Habitat a réalisé 7,5 millions d'€ de dépenses d'exploitation et d'entretien courant.



> 88 personnes employées en ETP* indirects, soit 3,1 millions d'€ de rémunérations versées indirectement



Méduane Habitat emploie 152 salariés en ETP* directs soit 5,7 millions d'€ de rémunérations versées

Au total, l'activité de Méduane Habitat en 2023 sur Laval Agglomération a généré du travail pour près de 456 personnes en ETP* (directs et indirects) correspondant à un versement de 16,2 millions d'€ de rémunération.

*ETP Équivalent Temps Plein.

La qualité de service



Le Label QUALI'HLM®

Depuis 2019, Méduane Habitat est titulaire du label Quali' Hlm®, qui atteste de la qualité de ses prestations et de sa relation avec ses locataires. Ce label est délivré par l'Union Sociale pour l'Habitat (USH).

Afin de maintenir ce niveau d'exigence et de performance, Méduane Habitat a entamé le renouvellement de ce label en 2022 à travers un audit. Celui-ci a eu lieu du 21 au 24 novembre 2022. Il avait pour objet d'évaluer l'engagement de Méduane Habitat dans la qualité de service rendu aux locataires. Il s'est appuyé sur des entretiens avec les équipes, des visites de sites et des analyses documentaires.

Les résultats de l'audit seront communiqués au premier trimestre 2023. Si Méduane Habitat obtient le renouvellement du label Quali' Hlm®, il pourra continuer à afficher ce gage de confiance et de qualité auprès de ses partenaires et de ses locataires. Il s'inscrit ainsi dans une démarche d'amélioration continue de ses services et de sa responsabilité sociale.

Mention spéciale « accompagnement du vieillissement »

Méduane Habitat est une entreprise qui se soucie du bien-être de ses locataires seniors. C'est pourquoi elle vise à obtenir la mention spéciale « vieillissement » du label Quali' Hlm®, qui reconnaît sa capacité à adapter ses logements et ses services aux besoins des personnes âgées. En choisissant cette mention spéciale, Méduane Habitat s'engage à favoriser le maintien à domicile et à accompagner le vieillissement de ses résidents dans les meilleures conditions possibles.



Habitat
Senior
Services®

Le Label HSS®

L'audit de renouvellement du label HSS (Habitat Senior Services®) prévu en 2022 a été reporté en janvier 2023 par l'AFNOR (Association Française de Normalisation), organisme certificateur.

Méduane Habitat poursuit son engagement en faveur du maintien à domicile des personnes âgées de 65 ans et plus, en leur proposant des logements adaptés ainsi qu'un accompagnement personnalisé par des professionnels qualifiés. Le label HSS garantit la qualité des prestations fournies par Méduane Habitat et atteste de son respect des exigences techniques et de services en matière d'habitat sénior.

La RSE

Défi mobilité

En Pays de la Loire

Les équipes de Méduane Habitat ont participé au Défi mobilité en Pays de Loire organisé par la région Pays de la Loire et l'ADEME du 22 au 28 mai 2023. Pendant une semaine, les salariés étaient ainsi invités à venir au travail en mode éco-mobile : covoiturage, vélo, marche, transports en commun... 1690 kms ont ainsi été parcourus, dont 637 kms en vélo et 728 kms en covoiturage. L'entreprise a obtenu la 1ère place pour le secteur Laval agglo. Plusieurs animations sur le thème des mobilités douces étaient également organisées toute la semaine : atelier de prévention sur la circulation en vélo en ville avec l'association lavalloise Place au vélo, sensibilisation au covoiturage, balades entre collègues pour retrouver le plaisir de marcher...





Par sa mission d'utilité publique, Méduane Habitat est une entreprise solidaire qui s'engage à répondre aux besoins de logement des populations les plus fragiles. En proposant des logements abordables, adaptés et de qualité, **l'entreprise favorise l'insertion sociale et professionnelle de ses locataires. Elle participe ainsi à la lutte contre l'exclusion et à la diversité du parc locatif social.**

Méduane Habitat vise à minimiser l'impact environnemental des bâtiments construits tout en assurant leur durabilité et leur efficacité énergétique.

Pour chaque construction, l'entreprise prend en compte l'aspect environnemental avec un travail sur la maîtrise des consommations d'énergie, sur le cycle de vie des matériaux utilisés et sur le respect de la biodiversité

Méduane Habitat s'engage également dans une démarche d'achat responsable en favorisant le travail des entreprises locales pour ses projets de construction, de rénovation ou de maintenance. Ainsi, **elle contribue au développement économique et social du territoire**, tout en respectant l'environnement et la qualité de vie de ses habitants.

Méduane Habitat est une entreprise qui se soucie de la qualité de vie de ses collaborateurs, en leur offrant des opportunités de développement professionnel, tout en respectant leur équilibre entre travail et vie personnelle. **Elle veille ainsi au bien-être de ses salariés et à leur satisfaction au travail.**

Méduane Habitat est un bailleur social qui propose des logements adaptés aux besoins des personnes âgées. **Il dispose d'un pôle social qui œuvre au quotidien pour accompagner les populations en situation de fragilité.** De plus, le label Habitat Senior Services® et la politique vieillissement de Méduane Habitat lui permettent d'avoir un suivi particulier du public sénior dans son parc. Ainsi, l'entreprise accompagne les locataires âgés dans leur maintien à domicile, leur offre des services de proximité et favorise le lien social.





La coopérative L4h

Méduane Habitat, membre de la Coopérative (SAC) interrégionale L4h, opère au côté de 5 autres bailleurs sociaux pour le bien et le futur de ses partenaires locaux et de l'habitat social. La collaboration, l'entraide, l'échange de savoir-faire et de compétences constituent des valeurs importantes au sein de L4h.

- **30 000** logements
- **3** régions : Bretagne, Pays de la Loire et Centre Val de Loire
- **470** collaborateurs
- **6** départements : Côtes-d'Armor, Finistère, Indre et Loire, Mayenne, Morbihan, Sarthe
- **175** millions d'euros de chiffre d'affaires combiné

Grâce à l'agilité et la complémentarité des coopérateurs ainsi que la mutualisation des moyens, plusieurs projets ont vu le jour en 2023 :

Facilitation pour les collaborateurs L4h

LA CHARTE MOBILITÉ

Avec la Charte mobilité, L4h affirme son souhait de faciliter et d'accompagner les salariés dans leur parcours professionnel. Cette charte définit les conditions d'intégration des salariés chez les coopérateurs de L4h et détaille les principes et les acteurs principaux pour réussir une mobilité intra L4h.



L'INTRANET L4H

Le lancement de l'Intranet a eu lieu en avril 2023, après une forte collaboration entre les équipes. Cette plateforme conviviale et innovante a pour but :

- d'améliorer la communication et l'accès aux informations pour ses 470 collaborateurs
- de renforcer la culture coopérative L4h

Les élections des représentants des locataires au Conseil d'Orientation Stratégique

Suite aux élections des représentants des locataires au sein des sociétés membres qui se sont tenues en 2022, une nouvelle élection a été organisée par L4h pour élire les représentants des locataires au Conseil d'Orientation Stratégique. Les opérations de dépouillement des votes ont eu lieu le 18 janvier 2023 à Rennes en présence de la Présidente du Conseil d'Orientation Stratégique et du Directeur.



L'OFS du Grand Ouest



Immatriculé en janvier 2023, il est le seul organisme foncier solidaire ayant obtenu un triple agrément. Les arrêtés ont été successivement délivrés : en mai 2023 en région Bretagne ; en juin 2023 en région Centre-Val de Loire et en région Pays de la Loire. L'OFS facilite l'accès à la propriété pour tous. L'organisme acquiert et gère des terrains et biens immobiliers en vue de réaliser des logements en Bail Réel Solidaire (BRS). Ces logements, dont le prix est encadré, sont destinés aux ménages sous conditions de ressources.

Un dispositif aux nombreux avantages :

- Un prix d'acquisition de 15 à 40 % inférieur aux prix du marché
- Un taux de TVA réduit à 5,50 % (au lieu de 20 %)
- La constitution d'un patrimoine
- Une garantie de rachat en cas d'accident de la vie
- Une exonération de Taxe Foncière

L'OFS offre un outil supplémentaire d'intervention au service des collectivités et des territoires.

Toujours + de services pour nos locataires

La Mutuelle Just

Une convention de partenariat a été signée le 14 juin 2023 entre L4h et Mutuelle Just à destination de tous les locataires des coopérateurs, visant à faciliter l'accès aux soins et à améliorer la compréhension du système de remboursements de soins.

L'un des objectifs principaux de cette collaboration est d'améliorer le parcours de santé des locataires, en particulier les seniors, les personnes en situation d'isolement ou celles et ceux pour qui souscrire à une complémentaire de santé représente une réelle difficulté.



Papernet

Lors du Congrès HLM le 3 octobre 2023, le stand de l'USH a accueilli l'officialisation du partenariat avec Papernet qui reflète l'engagement interrégional de L4h à proposer à ses locataires les meilleurs services. Papernet améliore l'expérience du déménagement en déchargeant les particuliers de leurs démarches administratives.

Ce service, 100% gratuit pour les particuliers et notamment les locataires des bailleurs sociaux propose des tarifs préférentiels dans la souscription et/ou la résiliation de tous types de contrat relatifs à leur logement : électricité et gaz, internet et mobile, assurance habitation, redirection du courrier...

Mutualisation des achats

Grâce à la politique de mutualisation de L4h, Médiane Habitat a pu réduire sensiblement ses coûts. Cette volonté d'engager des achats mutualisés a permis de réaliser des économies et de gagner en efficacité.

En 2023, plusieurs marchés ont été mutualisés : enquêtes de satisfaction, plateforme de réception des appels téléphoniques, entretien des équipements de sécurité incendie, plateforme de gestion des données amiante, élection des représentants des locataires, contrats de santé et prévoyance des collaborateurs...

Responsabilité environnementale

Dans un contexte de lutte contre le changement climatique, un groupe de travail a été constitué en 2023, en vue d'engager le collectif dans une Stratégie Bas Carbone.

Après la réalisation, au préalable, d'un bilan carbone, par chaque coopérateur, un plan d'action sera élaboré courant 2024, visant à réduire l'impact des activités des six coopérateurs sur l'environnement.

L4h privilégie un bilan dit « SCOPE 3 » qui prend en compte les émissions indirectes significatives qui ne sont pas directement contrôlées par l'entreprise et qui représentent souvent une part importante de l'empreinte carbone totale d'une entreprise (parfois jusqu'à 75%).

Le perspectives 2024

Méduane Habitat maintient sa dynamique de construction avec plus de 100 logements prévus en livraison en 2024 sur différentes communes du département et une quinzaine de projets actuellement à l'étude.

Pour continuer à moderniser son parc, Méduane Habitat poursuivra ses travaux de réhabilitations avec des opérations importantes qui débiteront en 2024. Les résidences La Perdrière (140 logements) et Cascades (78 logements) bénéficieront ainsi de grands travaux permettant d'améliorer le confort et le cadre de vie des locataires : ajout d'ascenseurs, résidentialisation, ajout de balcons...

Pour continuer à améliorer la tranquillité résidentielle, Méduane Habitat va également intensifier le déploiement des gardiens et développer ainsi la gestion de proximité.

L'accompagnement de tous les locataires est une force de Méduane Habitat. La prise en compte du vieillissement fait ainsi partie des missions de l'entreprise depuis plusieurs années avec la construction de logements spécifiques, les travaux d'adaptation des logements existants, et un accompagnement adapté par les conseillères sociales notamment. Cette démarche sera renforcée en 2024. Ainsi, après l'obtention du label Habitat Senior Services®, Méduane Habitat vise l'obtention de la mention spéciale « Accompagnement du vieillissement » du label Quali'HLM.

Construire en pensant à demain est aujourd'hui une priorité. Assurer la sécurité et le confort des salariés de l'entreprise, ainsi que la qualité d'accueil du public, en est une autre. Pour mêler ces deux engagements, Méduane Habitat lancera en 2024 la construction de son nouveau siège social dans la ZAC gare de Laval. Il s'agira d'un bâtiment passif à l'empreinte carbone réduite dont la livraison est prévue fin 2025.



Médiuane Habitat
15 quai André Pinçon
53000 LAVAL
02 43 56 12 12
accueil@meduane-habitat.fr
www.meduane-habitat.fr

